



訂定臺北市中正區-2-捷運**LG03**站暨南機場整建  
住宅及周邊更新地區(含部分萬華-7更新地區)  
都市更新計畫案

公開展覽說明會

**110年2月9日(二) 19:00-20:00**  
中正區龍興區民活動中心



# 公展說明會議程

流程	時間	內容
1	19:00-19:05	主席致詞、會議流程說明
2	19:05-19:25	計畫內容簡報
3	19:25-19:55	民眾現場提問(依發言單順序) (依發言單順序，每人發言3分鐘為原則)  市府相關單位回應
4	19:55-20:00	結語



# 簡報大綱

- 1 計畫緣起及範圍
- 2 更新計畫架構
- 3 都市更新計畫概要



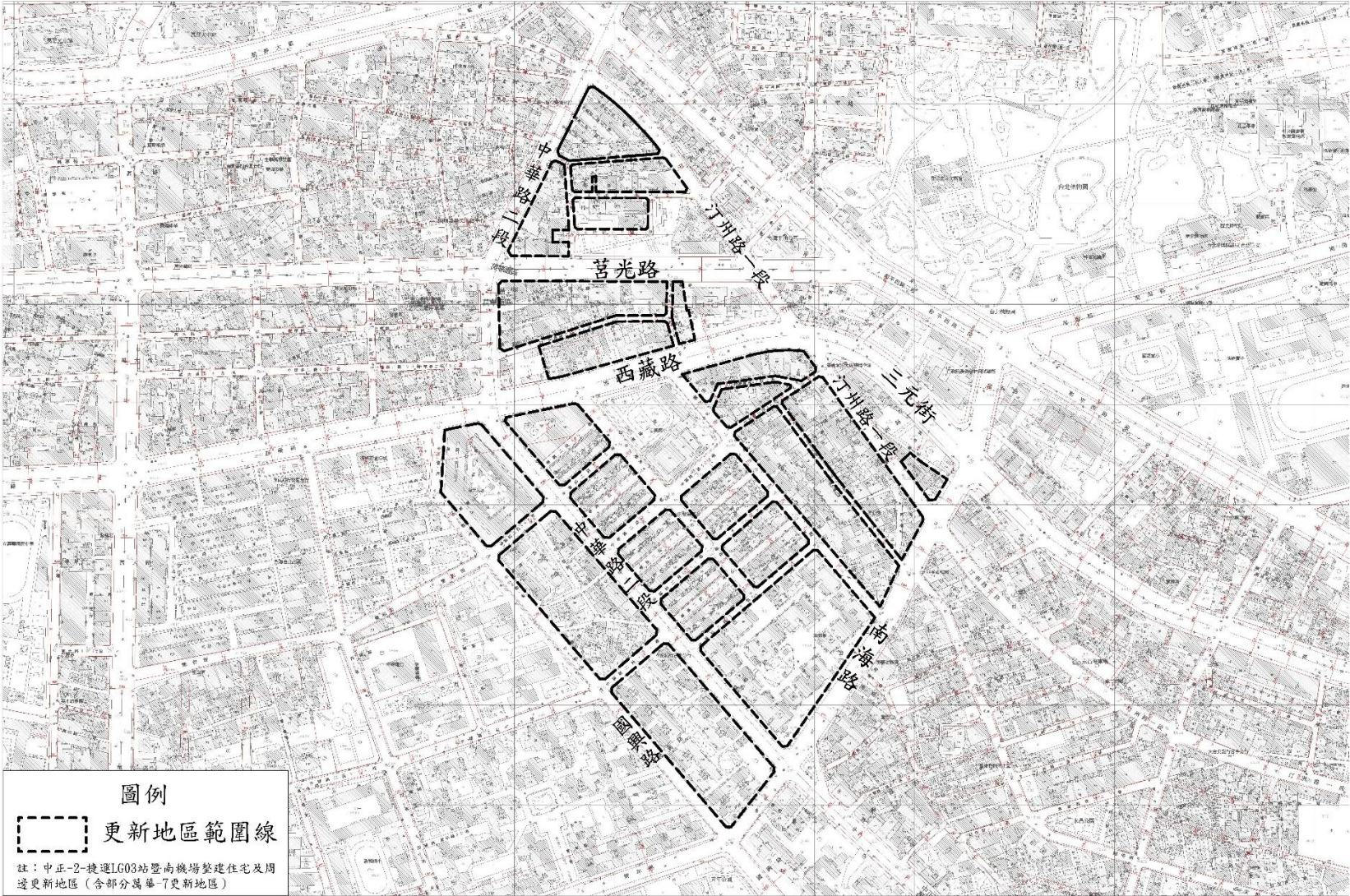


# 本案計畫範圍

北起中華路二段及汀州路一段交匯處，西臨國興路，南側南海路，東界汀州路一段



- 南機場公辦都更
- 捷運廈安站





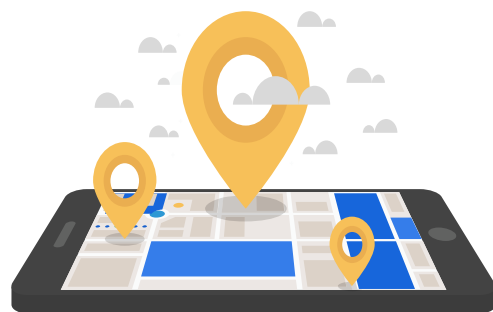


# 更新計畫架構及 法制化重點



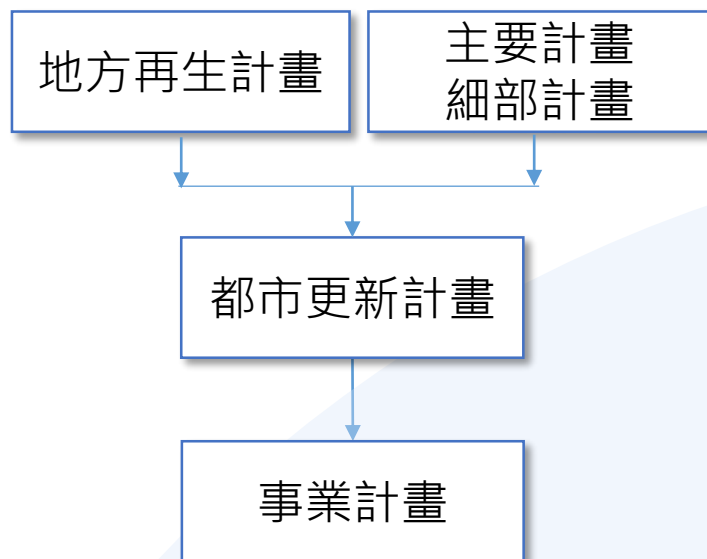


# 都更條例修法後，都市更新計畫扮演角色



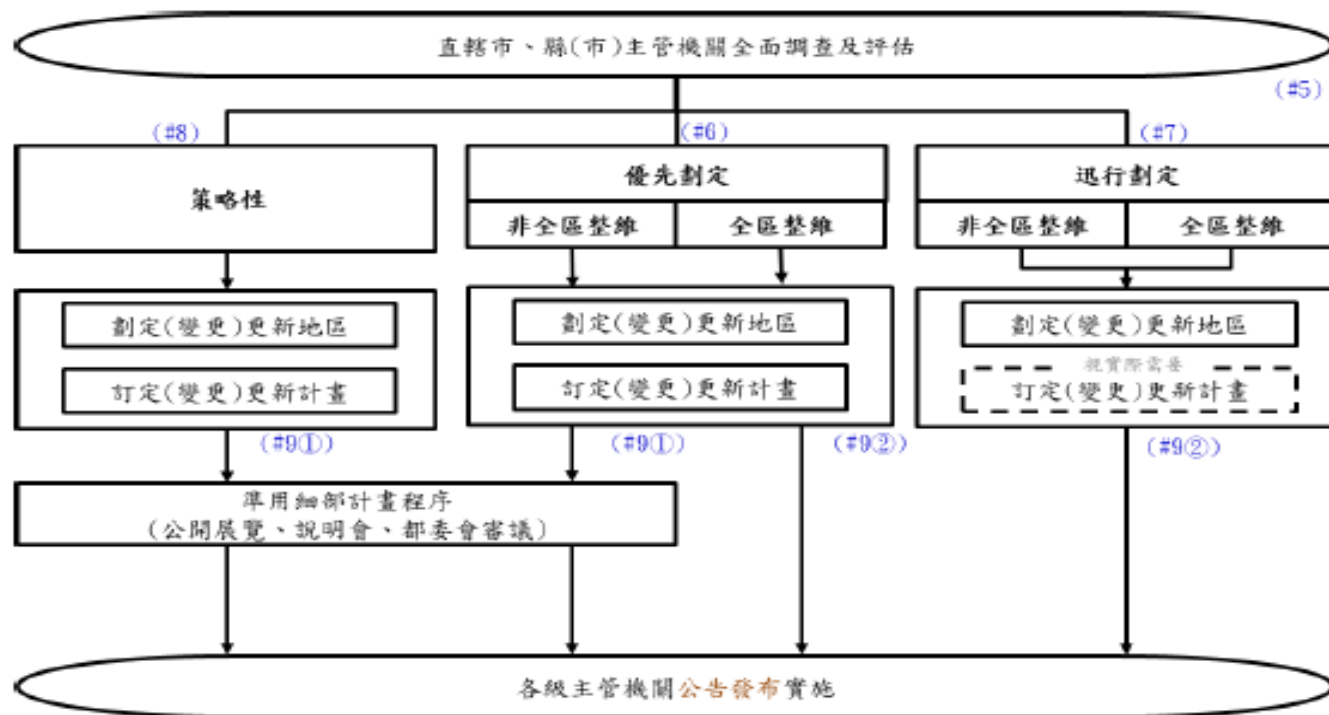
01

承繼主要計畫及細部計畫方向，小範圍(更新地區)檢討小環境再生及更新需求



02

整合跨局處政策，回饋於公共設施取得、細部計畫變更建議等面向



03

指導事業計畫準則

備註：如涉及都市計畫擬定或變更應依都市計畫法規定辦理。



# 都市更新計畫架構與計畫重點

## • 依都市更新條例第九條及都市更新手冊擬定

壹、辦理緣起與目的 .....	1
貳、更新地區範圍 .....	2
參、發展現況 .....	3
一、都市計畫情形 .....	3
二、土地及建築物使用現況 .....	9
三、交通系統 .....	11
四、公共設施 .....	15
五、土地權屬概況及建築物權屬 .....	17
六、原有社會、經濟關係 .....	19
七、人文特色及整體景觀 .....	21
肆、基本目標與策略 .....	23
一、發展定位及目標 .....	23
二、發展策略 .....	25
伍、實質再發展概要 .....	26
一、土地利用計畫構想 .....	26
二、公共設施改善計畫構想 .....	26
三、交通運輸系統構想 .....	31
四、防災、救災空間構想 .....	36
五、整建或維護策略 .....	42
六、實質再發展構想及執行策略 .....	43
陸、其他應表明事項 .....	46

## • 發展定位與目標

依各都市更新地區分類，提出計畫目標及準則(捷運TOD再發展、災害應變韌性城市強化、地區公共機能充實與調節、地區整備與環境更新)

## • 土地利用計畫構想

實質掌握府內各行政區通盤檢討進度，與其內容契合

## • 公共設施改善構想

1. 掌握高齡少子化、弱勢族群需求，提供相關數據參考
2. 結合公共設施通檢成果

## • 交通運輸系統

1. 未開闢都市計畫道路檢討
2. 保留歷史生活路徑紋理與計畫道路調整
3. 友善人行系統串聯TOD、活動據點與都更地區

## • 防災、救災空間構想

1. 防救災節點及動線指認
2. 歷史數據套疊災害潛勢，給予韌性城市指導

## • 整建或維護策略地區



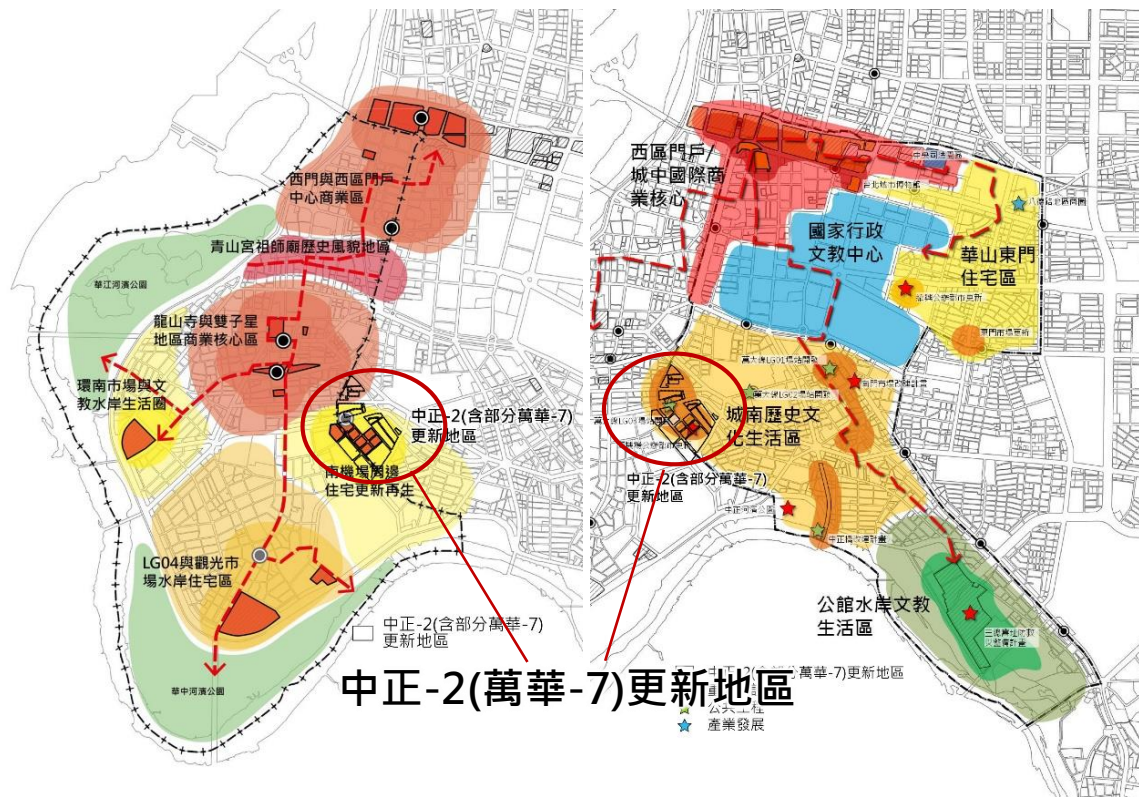


# 都市更新計畫概要



# 訂定臺北市中正區-2-捷運LG03站暨南機場整建住宅及周邊更新地區(含部分萬華-7更新地區)都市更新計畫案

## 更新地區定位及策略



萬華區、中正區通盤檢討整體發展構想圖

- 面積：12.5公頃
- 重大建設：南機場公辦都更、捷運萬大線廈安站
- 周邊相關計畫：中正區及萬華區都市計畫通盤檢討、南機場整建住宅相關計畫
- 定位—屬萬華通檢南機場周邊住宅更新再生及中正通檢城南歷史文化生活區
  - 地區整備與住居環境更新：南機場公辦都更。
  - 大眾運輸導向都市發展再結構：萬大線廈安站
  - 更新地區發展策略

加速地區都市更新整合推動，提升地區防災機能

捷運周邊、日常採買路徑友善人行環境設計

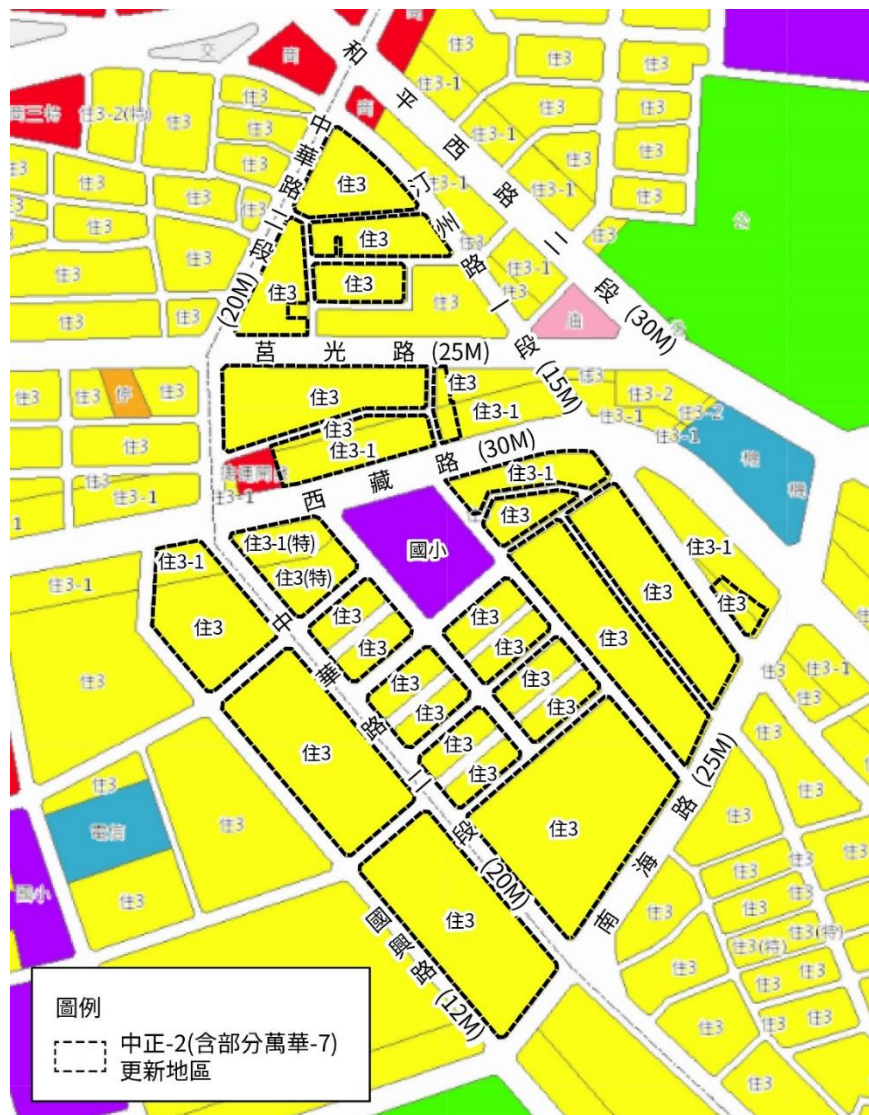
都市更新導入共享空間，活化南機場地區



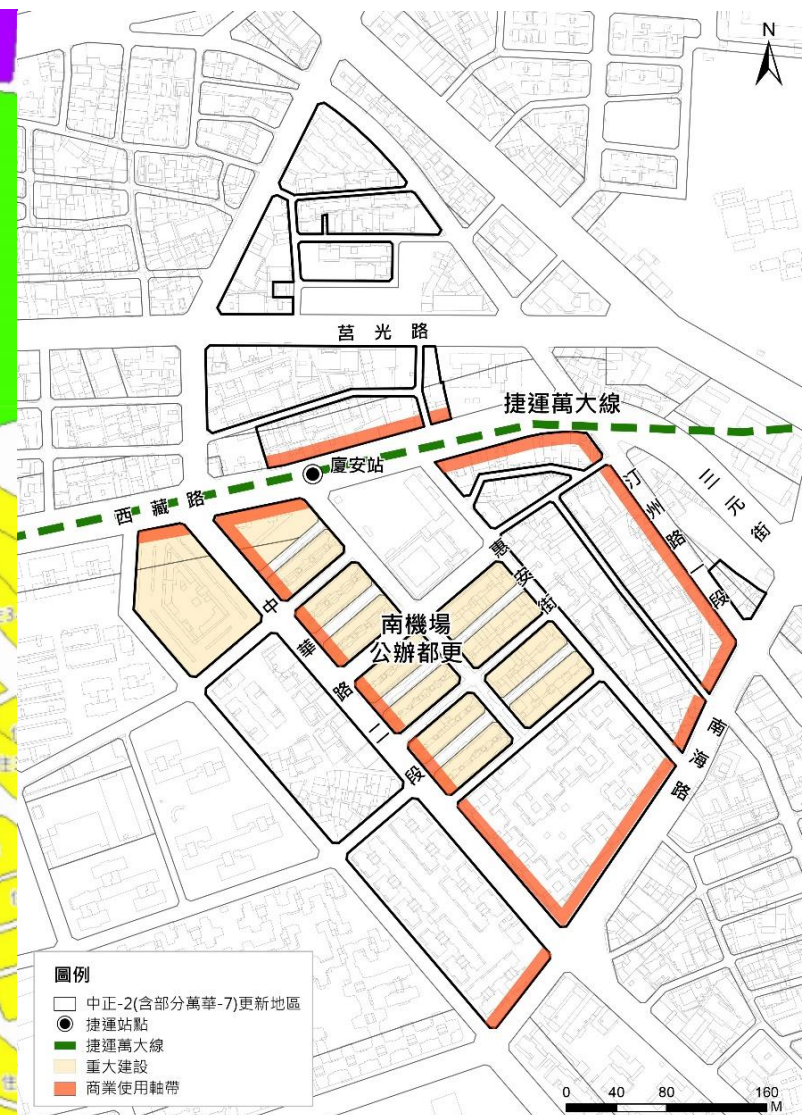
# 土地利用計畫構想：維持現有土地使用分區與使用強度

## 土地利用指導

- 西藏路、中華路及汀洲路沿線現況低樓層以商業使用為主。
- **商業行為以捷運站出口周邊街廓及主要交通幹道兩側第一排街廓為主**（西藏路、汀洲路一段、南海路、中華路二段），建築物臨街面及臨接開放空間與人行軸線部分，建議設置適當之人行開口
- 其餘街廓以規劃優質住宅為優先考量，整體而言維持現有土地使用分區及強度即可。



更新地區範圍使用分區圖



商業行為建議區位示意圖



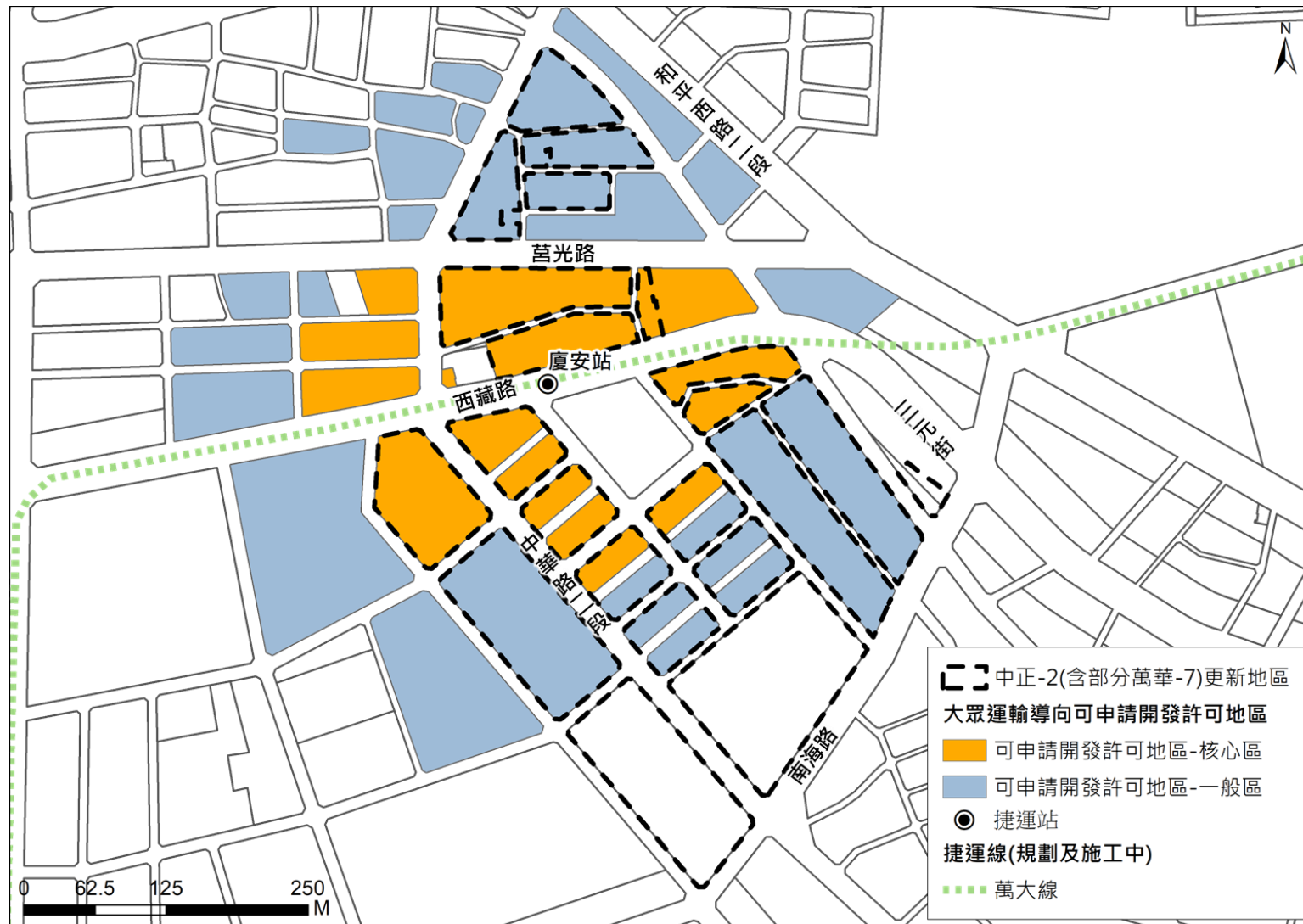


# 土地利用計畫構想：配合大眾運輸導向發展提升地區土地使用強度



## 大眾運輸導向可申請開發許可地區

- 捷運LG03廈安站數「第二級場站」
- 廈安站周邊之核心區面積為12.38公頃，一般區面積為4.93公頃，合計17.31公頃。
- 更新地區部分位於可申請開發許可地區內，使用分區皆為住宅區。開發面積達3,000平方公尺以上或為完整街廓，或街廓總面積未達1,000平方公尺應整併相鄰街廓達1,000平方公尺，可申請容積獎勵。



更新地區及廈安站可申請開發許可地區位置圖



# 指認優先開闢取得公設及公益設施、打造健康友善城市

## 周邊公共設施、計畫道路開闢及取得指導

1. 周邊公共設施：本更新地區範圍周邊公共設施皆開闢完成。
2. 南機場短街廓地區如都市更新遇需整合情形，可調整路型。

## 優先提供公益及產業升級設施

1. 此更新地區為高幼齡人口分布密集地區，建議優先提供高齡及幼齡照護等社福設施，提升土地使用機能，調節地區需求。
2. 社會住宅：由於**本更新地區包含整建住宅基地**，為配合地區發展策略，及照顧弱勢族群之居住權益，**應優先提供社會住宅**。
3. 高齡照護設施：南機場整宅所在里別高齡者密集，中正及萬華區之高齡照護仍有48位缺額(109年7月)，雖預估119年將達供給平衡，但考量目前缺額及更新地區周遭高齡照護設施不多，**建議可增設老人日間照顧服務**或銀髮服務據點。
4. 幼齡照護設施：更新地區內及周遭目前有5處幼齡照護設施，**目前供給量充足**。
5. 身心障礙服務設施：萬華區仍有97位缺額，建議周邊地區未來**可提供身心障礙日間照護設施**。





# 交通運輸系統構想：串聯捷運站及周邊地區落實TOD理念

## 1. 主次要動線改善指導

- 南機場整建住宅範圍內部分細部計畫道路，若配合整體發展概念，依更新事業計畫之需求，**部分計畫道路得廢道**，包括：**中華路二段305巷、中華路二段309巷、中華路二段313巷等**。

## 2. 既成巷道檢視

- 中華路二段390巷**：地區歷史巷道，建議依現況紋理及寬度留設人行通道。

## 3. 綠色運具銜接

- 評估於**中華路二段**及**惠安街**附近增設YouBike站點可行性。



都市設計準則示意圖



大眾運輸系統分布示意圖



# 交通運輸系統構想：串聯捷運站及周邊地區落實TOD理念

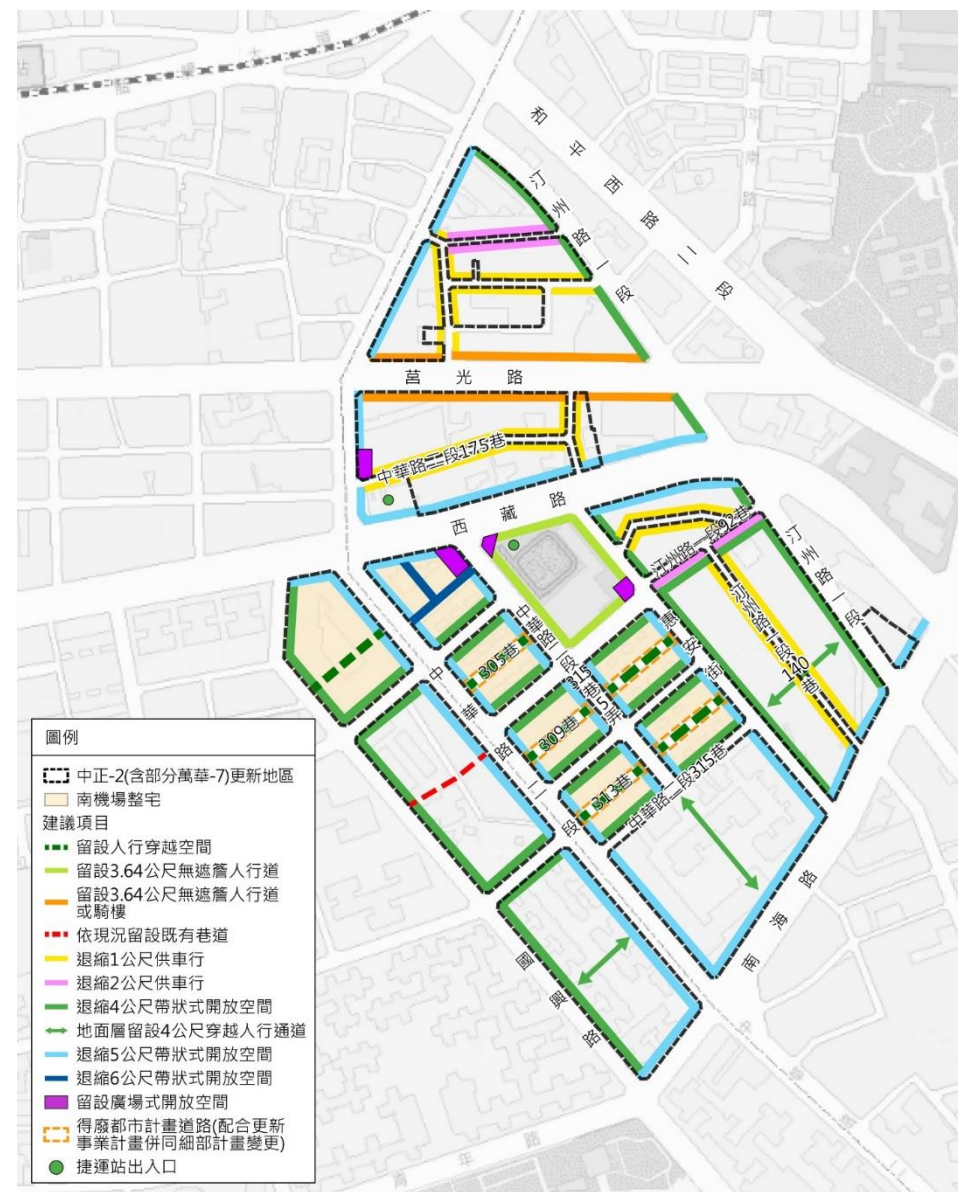
## 都市設計準則

### －開放空間系統

- 中華路二段及中華路二段175巷：建議留設**廣場式開放空間**
- 南機場公辦都更單元二：東北側設置**廣場式開放空間**

### －人行步道系統及帶狀式開放空間

- 莒光路（依現行規定**留設騎樓或無遮簷人行道**）
- 西藏路：建議在兩側種行道樹以延續周邊綠色軸帶。
- 西藏路、中華路二段、中華路二段315巷5弄、惠安街計畫道路西側、南海路北側：退縮留設**5M帶狀式開放空間為原則**。
- 惠安街東側、汀洲路一段西側、中華路二段303巷、307巷、311巷、313巷、364巷、416巷、國興路東側：退縮留設**4M帶狀式開放空間**為原則。
- 汀洲路一段92巷：建議透過容積調派**退縮2公尺以補足8公尺寬道路**，並退縮4公尺帶狀式開放空間以供人行。



都市設計準則示意圖



# 交通運輸系統構想：串聯捷運站及周邊地區落實TOD理念

## 都市設計準則

### －人行步道系統及帶狀式開放空間

- 國興路及中華路二段間街廓、中華路二段315巷及海南路間街廓、汀洲路一段140巷：為增加大型街廓之人行穿越性，建議於地面層留設4公尺穿越人行通道
- 中華路二段305巷、309巷、313巷、南機場二期整宅之街廓：留設東西向之人行穿越空間
- 南機場公辦都更單元二：基地內得留設6公尺東西向帶狀式開放空間
- 部分計畫道路寬度8公尺以下之道路：先補足8公尺再退縮留設人行道或開放空間



南機場都更單元二基地



都市設計準則示意圖



# 防災、救災策略創造安全宜居城市

## 防災節點

- 現有防災節點：忠義國小

## 防災動線

- 現有緊急救援路線：和平西路、中華路二段
- 現有主次要緊急救援路線：西藏路、莒光路、三元街、汀洲路一段
- 建議新增惠安街、南海路鄰里型救援銜接道路，以串連現有防災節點及緊急救援道路

## 狹小搶救不易巷道情況

- **大埔街21巷**為狹小搶救不易巷道，現況3.4公尺，建議兩側各退縮1.5公尺與計畫道路順平



未來防災動線及防救災避難空間構想





# 防災、救災策略創造安全宜居城市

17

## 宜居韌性城市

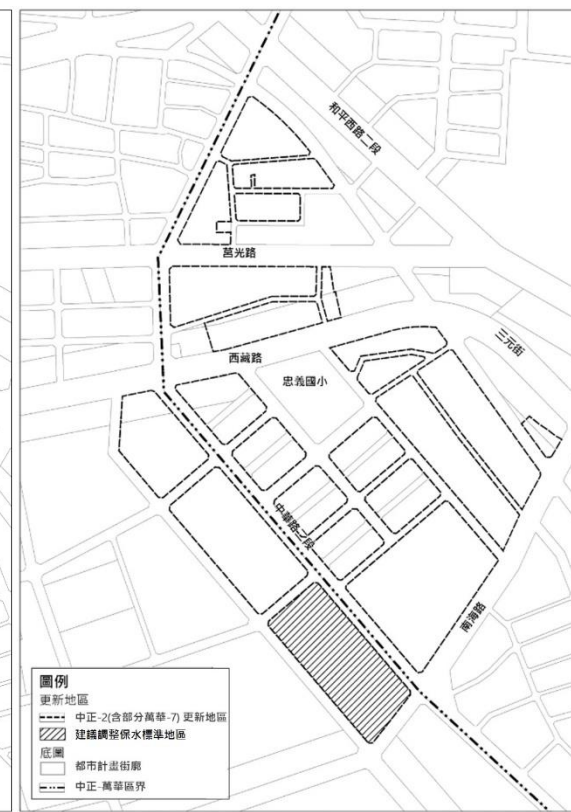
- 本地區高度土壤液化潛勢街廓建議進行**地質改良工程**。
- 部分街廓開發符合**公共設施用地開發面積800m<sup>2</sup>之保水標準**。
- 於下水道斷點檢討增設雨水下水道。
- 為提升地區環境綠意與都市韌性，鼓勵開發基地**法定空地集中設置**，以作為供公眾使用之開放空間，所留設之開放空間應著重綠化，並**設置開放性雨水入滲或儲集設施**。



雨水下水道管線分布圖



建議實施地質改良工程地區



建議調整保水標準地區





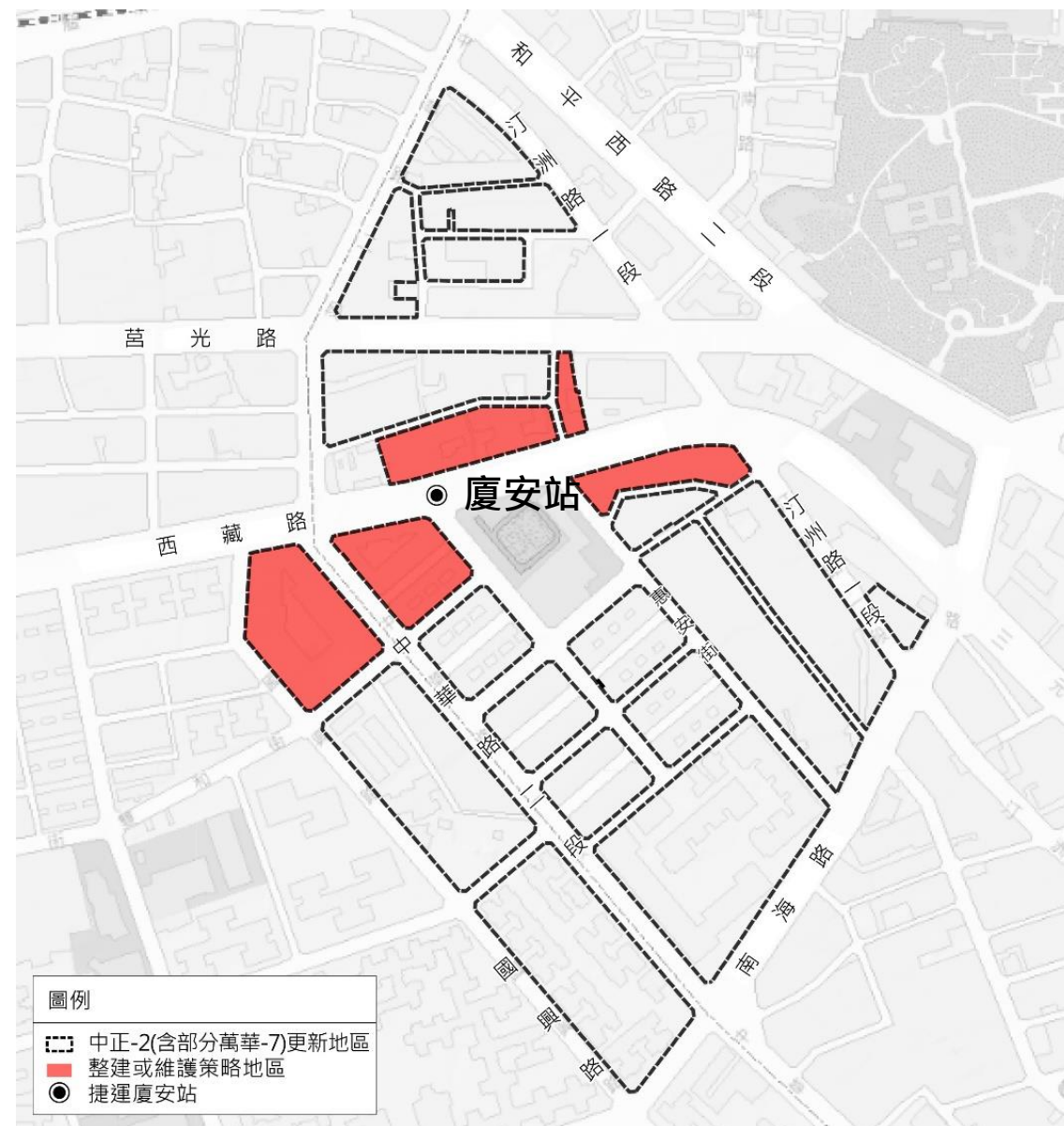
# 指認整建或維護策略地區

## 指認範圍

- 指認整建或維護策略地區：捷運廈安站周邊第一進街廓、臨西藏路之第一進街廓

## 整建維護相關補助辦法

- 臺北市都市更新整建維護實施辦法
- 臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範
- 臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範等規範



整建或維護策略地區範圍

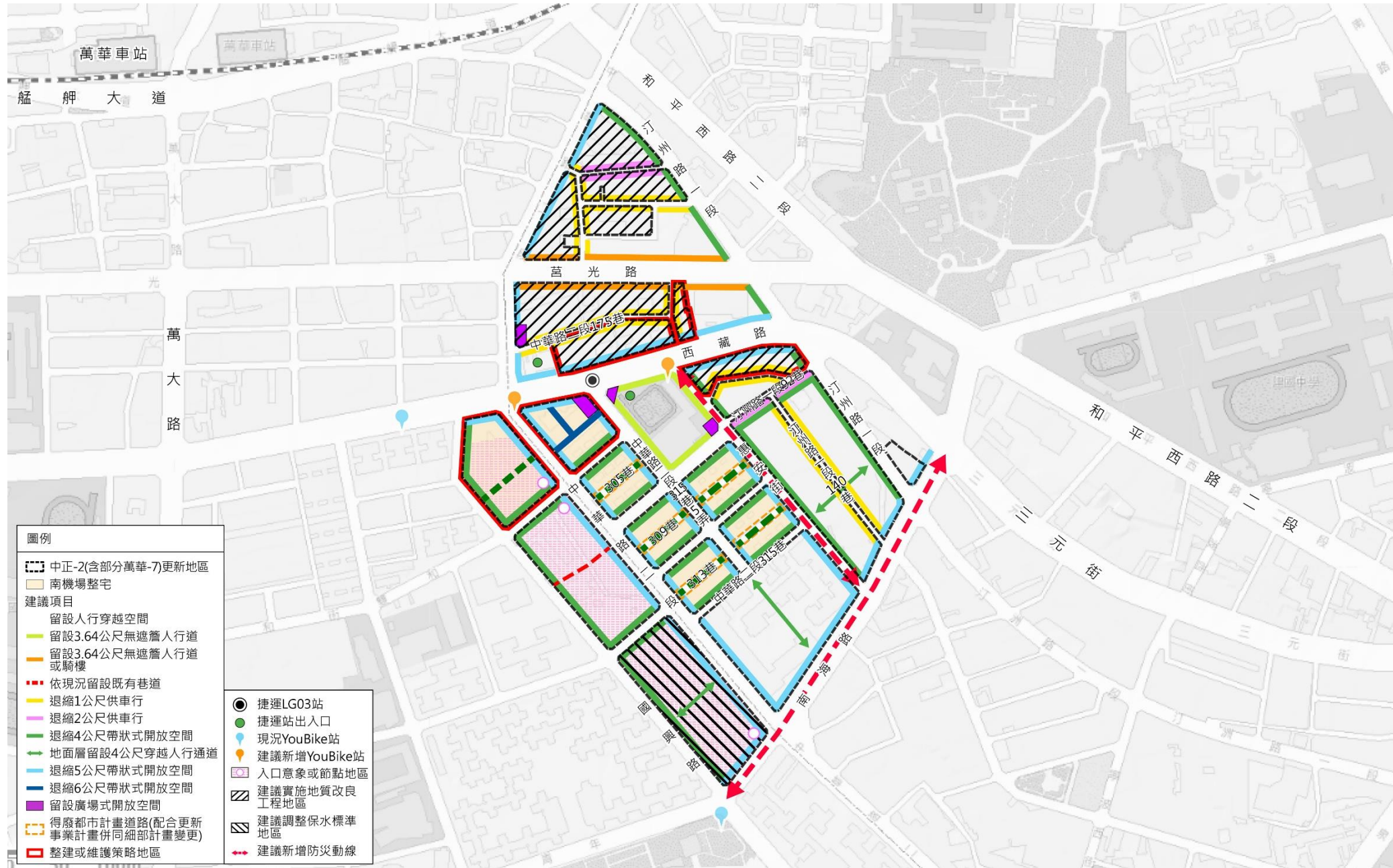


發展構想		執行策略	主管機關
土地利用計畫構想	土地利用	商業使用建議在捷運站出口周邊街廓及主要交通幹道兩側第一排街廓（西藏路、汀州路一段、南海路、中華路二段）為主。	都市發展局、都市更新處
公共設施計畫構想	優先提供公益設施	<ul style="list-style-type: none"><li>以地區人口需求及設置府內公告優先提供之公益設施為原則，落實健康城市構想。</li><li>建議增設高齡照護設施、身心障礙服務設施及社會住宅。</li></ul>	都市更新處、社會局
交通運輸系統構想	主次要動線改善	依更新事業計畫之需求，部分計畫道路得併同細部計畫變更，包括：中華路二段305巷、中華路二段309巷、中華路二段313巷等。	都市發展局、都市更新處
	既成巷道紋理檢討	中華路二段390巷之歷史紋理重建後建議依現況留設通路	都市更新處
	綠色運具銜接	中華路二段及惠安街附近檢討留設YouBike站點可行性。	交通局
	人行系統改善	延續既有都市計畫規範，於都市更新計畫指導提供人行走地面道路、騎樓、帶狀開放空間或開放空間廣場。	都市發展局、都市更新處
		部分寬度8公尺以下計畫道路，先補足8公尺再退縮留設人行空間。	都市更新處
防災、救災空間構想	防災節點、緊急避難空間及動線	新增惠安街、南海路為鄰里型救援銜接道路。	消防局
	範圍內狹小及搶救不易巷道改	搶救不易狹小巷道（大埔街21巷）兩側退縮留設1.5m，並須與計畫道路平面順接，於緊急搶救時可作為通道之用。	都市發展局、都市更新處
	韌性城市發展策略	高度土壤液化潛勢街廓，建議執行地質改良。	工務局
		<ul style="list-style-type: none"><li>區內基地開發皆應符合「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」，另針對部分街廓建議調整保水標準。</li><li>針對下水道斷點檢討增設雨水下水道。</li></ul>	水利工程處
		<ul style="list-style-type: none"><li>建議集中留設開放空間並增設開放性雨水入滲、滯洪設施等設施以申請都市更新容積獎勵。</li><li>加強周邊整宅基地及學校等建物水資源再利用指導。</li></ul>	都市更新處
整建或維護策略地區		將捷運廈安站及西藏路周邊劃設整建或維護策略地區。	都市更新處 建築管理工程處





# 更新地區整體規劃構想圖





# 都市更新計畫書圖電子檔下載處

1

都市更新處首頁右側熱門查詢→臺北市公劃更新地區作業專區  
<https://uro.gov.taipei/Default.aspx>



2

點選計畫案名即可下載檔案

110年1月22日起公開展覽40天  
展覽說明會。

- 公告文
- 更新計畫書
- 更新計畫圖
- 公展說明會人陳意見表
- 公展說明會傳單
- 公展說明會議程



公劃更新地區  
作業專區





# 公展階段人民陳情方式說明

公民或團體對訂定臺北市大同區-4-蘭州斯文里整建住宅更新地區暨承德路三段以西街廓(含部分大同-5更新地區)都市更新計畫案】提出意見

途徑① 直接至 臺北市單一陳請系統 網站填寫意見

## 步驟一 填寫意見

① 為加速案件處理，一個案件請反映一件事情，若有二件以上之事情，請分別立案

案件分類	非屬前述各類之其他事項 - 其他事項
案件主旨*	請輸入主旨
具體內容*	<p>請輸入具體內容</p> <p>① 內容文字請勿超過4,000個中文字，如內</p>
相關地點	點選右邊按鈕方便帶出地址
上傳檔案	<p>選取檔案</p> <p>① 1.上傳總容量限制為40MB，最多10個檔案，附檔檔名請使用半形中英數字命名。2.可上傳的檔案類型為 jpg, jpeg, gif, bmp, png, tif, tiff, doc, docx, xls, xlsx, txt, rtf, ppt, pptx, pdf, odf, odg, odp, ods, odt, mpg, mpeg, avi, wmv, rm, mov, mkv, dat, 3gp, mp3, mp4, m4v, wav, zip, rar, 7z。</p>

主旨請填列計畫案名

請提供1.訴求地點之地段地號或地址  
2.訴求意見與建議

重選分類 下一步

## 步驟二

## 填寫個人資料

請務必輸入  
通訊地址，以  
利書面通知會  
議日期及時間

真實姓名*	請輸入
性別	<input checked="" type="radio"/> 男性 <input type="radio"/> 女性 <input type="radio"/> 其他 <input type="radio"/> 不提供
身分證字號	請輸入
電子信箱*	<p>請輸入</p> <p>① 本府網路屬「政府網路服務網」(GSN)，請勿使用大陸地區之電子信箱，造成您的不便尚祈見諒。</p>
聯絡電話*	<p>市話 行動電話</p> <p><input type="text"/> - <input type="text"/> # <input type="text"/> <input type="text"/></p> <p>① 「市話」格式為：02-87654321#123 「行動電話」格式為：0910123456 「市話」與「行動電話」請至少填寫一項</p>
傳真	<input type="text"/> - <input type="text"/>
聯絡地址	<p>請選擇 請選擇</p> <p>請輸入</p> <p>① 外國地址，請直接填寫於聯絡地址欄下方之空白欄位內。</p>
個人資料是否提供承辦人員	<p><input checked="" type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否</p> <p>① 承辦人員如有執行法定職務之需求者，仍可透過申請程序，並經機關業務分層負責層級人員同意後，取得個人資料</p>
回復通知方式	<p>① 我們將優先以電子郵件的方式進行通知及回復，請您留意您的郵件信箱。</p>

## 步驟三

案件送出後，至電子郵件信箱點選「請求確認信函」，取得案件編號及安全密碼

臺北市單一陳情系統HELLO TAIPEI

<https://hello.gov.taipei/Front/main>

(建議使用Google Chrome)



單一陳情系統



# 公展階段人民陳情方式說明

## 途徑②

### 郵寄或傳真至臺北市都市計畫委員會

主辦單位：

**臺北市都市計畫委員會**

說明位置

說明訴求意見與建議

個人資料務必書寫

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（**110年1月22日起至110年3月2日止**），至本市單一陳情系統填寫，或以書面方式**向本市都市計畫委員會提出意見**。
- 本市都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人得登記進場發言(3分鐘)，如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

## ② 郵寄或傳真至臺北市都市計畫委員會

郵寄地點：11008臺北市信義區市府路1號10樓西北區 臺北市都市計畫委員會  
傳真：02-2759-3013（傳真後請務必來電確認）  
電話：02-27208889 轉 3298

### 臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	訂定臺北市中正區-2-捷運LG03站暨南機場整建住宅及周邊更新地區(含部分萬華-7更新地區) 都市更新計畫案
陳情地點 【可填寫地址、地段地號，或於「其它」欄位描述陳情地點之位置】	地段地號：_____區_____段_____小段_____號 地 址： 其 它：
訴求意見與建議	
【聯絡方式】 (請務必填寫)	姓名/團體名稱： 性別： <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 其它 通訊地址： 電話： 日期：_____年_____月_____日

(說明會現場備有陳情意見表，如有需要請自行索取)